



Oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196, 092-405-1-814/LP-092-2019-05871/ Koivurinne 28 / TLA

VD/2817/10.03.00.02/2021

TLA/MAS/KZU/VIK

Esitetään hylättäväksi oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196, jolla evättiin kahden omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentaminen kiinteistöllä 92-405-1-814 Petikon kaupunginosassa.

Vantaan kaupungin kaupunkiympäristön toimialan yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisulla 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871, on evätty kiinteistön omistajan hakemus kahden 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja niihin liittyvien talousrakennusten rakentamiselle kiinteistöllä 92-405-1-814 osoitteessa Koivurinne 28, 01680 Vantaa.

Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavoissa VU-alueeksi osoitetuilla alueilla sallitaan vain liikuntaan, urheiluun ja virkistykseen vapaa-ajantoimintoihin liittyvää rakentamista, joka pääsääntöisesti edellyttää sitä varten laadittua asemakaavaa. Kyseisellä Koivurinteen alueella on vireillä useita suunnittelutarveratkaisuja omakotitalojen rakentamiselle, joita ei voida myöntää. Rakentamista ei ole tarkoituksenmukaista ratkaista yksittäisillä suunnittelutarveratkaisuilla, koska alueella on kova rakentamispaine. Vaikka alueen kaavoitus ja rakentaminen asumiseen ei ole kaupungin nykyisten kaavoitusperiaatteiden mukaista, tulee asuinrakentamisen alueen laajentaminen yleiskaavan VU-alueelle ratkaista asemakaavoituksella, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä silloin rakennusluvan myöntämisen erityisiä edellytyksiä suunnittelutarvealueella ole olemassa. Silloin ei ole myöskään edellytyksiä poikkeamiselle.

Hakija on jättänyt oikaisuvaatimuksen 15.3.2021, jossa vaaditaan, että yleiskaavapäällikön päätös tulee kumota ja antaa päätös, jolla suunnittelutarveratkaisu hyväksytään. Vaatimuksen perusteluna esitetään, että hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä. Päätös loukkaa kuntalaisen yhdenvertaisuutta sekä ratkaisujen yhdenmukaisuuden ja ennakoitavuuden vaatimusta ja on näin lainvastainen.

Lisäksi Hakija esittää perusteluissaan muun muassa, että Koivurinteen alueelle useaan kertaan valmisteltu asemakaava ei ole toteutunut, vaikka osapuolet olivat hyväksyneet varsinaisen kaavasunnitelman vuodelta 2014, jossa alueelle oli osoitettu useita pientalotontteja, ja että kaupunki vetäytyi suunnitelmasta, koska maanomistajat eivät hyväksyneet asemakaavaan liittyvää maankäyttösopimusta. Hakijan mukaan alueelle on aina vuoteen 2021 saakka hyväksytty suunnittelutarveratkaisujen kautta useiden pientalojen rakentaminen.

Hakija toteaa myös, että uudessa 25.1.2021 hyväksytyssä yleiskaavassa A3-alue on muutettu AP-alueeksi, jolla sallittavien asuntojen lukumäärä on sidottu 6.6.1983 mukaisen emätilan pinta-alaan ja asuntojen rakentamismahdollisuuksia ei kaupungin mukaan ole alueella jäljellä. A3-alueella ei ollut tällaisia rakentamisrajoituksia. Hakijan mielestä Koivurinteen alue olisi pitänyt merkitä uudessa



yleiskaavassa A-alueeksi (monipuolisen asumisen alue), jolla rakentaminen olisi sallittua ilman tällaisia rajoituksia. Hakija toteaa oikeuksiensa käyttöä omistamaansa kiinteistöä olevan merkittävästi rajoitettu.

Hakija toteaa, että rakennuspaikaksi haettu kiinteistö oli vuoden 2014 asemakaavaluonnoksessa A3- ja VU-alueita ja viimeisimmässä suunnitelmassa koko kiinteistö oli osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Hakija huomauttaa, että päätöksessä lausutaan rakennuspaikan olevan kokonaisuudessaan VU-alueita, vaikka vanhan yleiskaavan A3-alueen ja uuden yleiskaavan AP-alueen raja kulkee samalla kohtaa. Asemakaavaluonnoksissa kiinteistölle oli osoitettu asuintaloja.

Lisäksi Hakija esittää, että 14.11.2019 jätetty hakemus olisi voitu ratkaista runsaasti ennen uuden yleiskaavan hyväksymistä ja että ratkaisua on selvästi tarkoituksella lykätty.

Hakija toteaa, että naapurikiinteistölle on vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiselle, jonka myönteisen ratkaisun perusteluna oli vuoden 2014 kaavaluonnoksen mukaisuus ja että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakija toteaa, että Hakijalle annettussa päätöksessä katsotaan, että rakentaminen täsmälleen samantyyppisillä edellytyksillä aiheuttaa yhtäkkiä haittaa alueiden käytön järjestelylle ja kaavoitukselle, joka ei ole tai jonka ei edes suunnitella tulevan vireille, jolloin perustelut ovat täysin päinvastaiset kuin naapurille myönnettyssä suunnittelutarveratkaisussa. Hakija katsoo, että keskeisin syy sille, että Hakijan hakemusta ei käsitelty joutuisasti vaan se ratkaistiin siinä vaiheessa, kun ratkaisua on pystytty perustelemaan eri syillä kuin naapurikiinteistöä koskevassa ratkaisussa, on Hakijan mukaan naapurikiinteistön omistajan suostuminen kaupungin esittämään maankäyttösopimukseen ja luovuttamaan kaupungin edellyttämät maa-alueet. Hakija katsoo, että Hakijan hakemuksen ratkaisua on viivytetty, koska Hakija ei ollut maankäyttösopimukseen aikanaan suostunut.

Yleiskaavoitus toteaa vastauksena oikaisuvaatimukseen, että alueella ei ole asemakaavaa eikä sen laatiminen ole vireillä. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan alue maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin mukaan sen lisäksi, mitä rakennusluvan edellytyksistä muutoin säädetään, rakennusluvan myöntäminen 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen: 1) ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Haettu rakennuspaikka sijaitsee oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2007 urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella VU. Yleiskaavan aluekohtaisissa määräyksissä VU-alueelle sallitaan vain urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoihin liittyvää rakentamista. Rakennuspaikka rajautuu yleiskaavan pientaloalueeseen A3 ja on pieneltä osalta sitä.

Koivurinteiden alueelle on tehty asemakaavaluonnoksia (261400 Koivurinne 3) ja maankäyttösopimusten luonnoksia 22.3.2012, 17.9.2012 ja 14.1.2014. Viimeisimmässä asemakaavaluonnoksessa rakennuspaikaksi haetulle kiinteistölle oli esitetty erillispientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa yhden asunnon. Asemakaavan laatiminen ei ole enää kaupungin työohjelmassa.



Kaupunginvaltuuston 25.1.2021 hyväksymässä yleiskaavassa rakennuspaikka on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, jolla sallitaan urheilu- virkistys- ja vapaa-ajantoimintaa liittyvää rakentamista. Pieneltä osalta haettu rakennuspaikka on siihen rajautuvaa pientalovaltaista asuinalueita AP.

Yleiskaavoitus toteaa oikaisuvaatimuksessa esitettyyn väitteeseen, että 14.11.2019 jätetyn hakemuksen ratkaisemisessa ei ole noudatettu joutuisan käsittelyn periaatetta vaan sen ratkaisua on viivytetty epäasianmukaisilla syillä, että viimeisimmän Koivurinteen alueelle vuonna 2019 myönnetyn suunnittelutarveratkaisun jälkeen alueelta jätettiin lähes samanaikaisesti viisi yksittäistä hakemusta omakotitalojen rakentamiselle, joka aiheutti alueelle kovan rakentamispaineen. Ennen 2019 myönnettyä lupaa alueelle ei ollut saanut asemakaavan laatimiseksi annettujen rakennuskieltojen takia rakentaa useaan vuoteen. Osa näistä uusien hakemusten hakijoista neuvotteli etukäteen hakemisesta lupakäsittelijän kanssa, kuten kaupunki neuvoo tekemään lupahakemuksissa. Osa hakijoista ei neuvotellut. Neuvotteluissa kerrottiin hakijoille, että epäselvän asemakaavoitustilanteen ja tekeillä olleen yleiskaavauudistuksen takia hakemusten käsittely saattaa kestää, kunnes alueen maankäyttö on ratkaistu vähintään uudessa yleiskaavassa ja on epätodennäköistä, että hakemuksiin annettaisiin myönteisiä päätöksiä.

Yleiskaavoitus toteaa, että naapurikiinteistölle vuonna 2019 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on perusteltu hakemuksen jättöajankohdan ja hakemuksen käsittelyn aikaisen kaavoitustilanteen mukaisesti. Naapurikiinteistön hakemus oli jätetty 18.4.2013. Lainvoimainen 22.8.2019 tehty suunnittelutarveratkaisu korvattiin hallintolain mukaisesti 12.1.2021 tehdyllä päätöksellä jätevesipumppaamoja koskevan asiavirheen takia.

Yleiskaavoitus toteaa, että yleiskaavoissa eri käyttötarkoitukseen osoitetut alueet on esitetty yleispiirteisillä rajauksilla, joissa on suunnittelutarveratkaisussa vähäinen tulkinnan mahdollisuus. Rakennuspaikaksi haettu 5444 m² kiinteistö on tulkittu kokonaan VU-alueeksi, koska A3-alueita tai uuden yleiskaavan AP-alueita tulkitaan siitä olevan vain noin 100 neliometriä. VU-alueen osoittaminen rakentamisen alueeksi voi tapahtua vain asemakaavoituksella. Haettuun rakentamiseen suostumalla aiheutettaisiin haittaa yleiskaavan toteuttamiselle. Näillä perusteluilla ratkaisu olisi tullut olla samansisältöinen silloinkin, kun ratkaisu olisi tehty välittömästi hakemuksen jättämisen jälkeen.

Yleiskaavoitus toteaa, että maankäyttösopimuksilla ei ole osaa suunnittelutarveratkaisussa. Ne liittyvät ainoastaan asemakaavoitukseen ja tulevat toteutettaviksi vasta asemakaavan tullessa voimaan.

Yleiskaavoitus toteaa, että asiassa annettua suunnittelutarveratkaisua ei ole syytä muuttaa hyväksymällä hakemusta taikka oikaisemalla sitä hakijan esittämällä tavalla. Hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Yleiskaavoitus toteaa, ettei päätös ole hakijan esittämällä tavalla maankäyttö- ja rakennuslain taikka muunkaan lainsäädännön vastainen. Haettua lupaa ei myönnetty, koska yleiskaavan VU-alueille ei sallita asuntojen rakentamista. Asuinalueen laajentaminen VU-alueelle tulee ratkaista asemakaavoituksella.



Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään sellaista, minkä vuoksi päätöksen mukaista ratkaisua tulisi muuttaa. Näin ollen kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että oikaisuvaatimus tulisi edellä mainituilla perusteilla hylätä.

Oikaisuvaatimus sekä oikaisuvaatimuksien kohteena oleva suunnittelutarveratkaisu ovat nähtävänä kokouksessa.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2021 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hylätä oikaisuvaatimus yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisuun 25.2.2021 § 196,
- b) tarkastaa pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa, ja
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine selosti asiaa kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle. Jäsen Minna Räsänen kannatti esitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet:

- oikaisuvaatimus suunnittelutarveratkaisuun 15.3.2021
- yleiskaavapäällikön suunnittelutarveratkaisu 25.2.2021 § 196, lupatunnus LP-092-2019-05871
- Suunnittelutarveratkaisuhakemus 14.11.2019

Täytäntöönpano: Kaupunkirakenne ja ympäristö

Muutoksenhakuohje: 3. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 040 336 0159,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 050 3124546
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi